



**Comune di Crespina-Lorenzana**  
*Provincia di Pisa*

**COMUNE DI CRESPINA LORENZANA**

**VARIANTE SEMPLIFICATA DELLE NTA AI SENSI DELL'ART. 32**  
**DELLA LEGGE REGIONALE N. 65/2014 s.m.i. RIFERITA AL**  
**COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO POGGI GALLO**

**CONTENUTO DELLA VARIANTE**

**Arch. Alessandro Cosci**

**Viale Montegrappa 177 – 59100 Prato**

**Marzo 2020**

## **CONTENUTO DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA**

La presente variante nasce dall'esigenza di migliorare gli aspetti estetico funzionali del piano di recupero denominato POGGI GALLO, oggetto di sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione in bioedilizia dell'intero complesso, la modifica richiesta riguarda principalmente l'altezza in gronda degli immobili, infatti l'art. 31.3 comma d) (Mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona agricola) delle NTA impone la nuova ricostruzione all'altezza di mt. 4,50, il nostro stato attuale risulta essere mt. 5,20 chiediamo perciò di poter realizzare i nuovi edifici con altezza pari a due piani fuori terra.

La seconda modifica che andiamo a richiedere riguarda sempre l'art. 31.3 comma f) (Mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona agricola) delle NTA dove vengono indicato il rapporto h/l delle finestre, la richiesta è quella di variare il rapporto in modo di avere finestre leggermente più grandi in modo da rispettare senza problemi i rapporti aeroilluminanti e garantire l'estetica dei prospetti esterni.

Tale variante si configura come variante semplificata al R.U. ai sensi dell'art. 32, della L.R. 65/2014, in quanto ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, non comporta variazione al P.S. e non riguarda la localizzazione di funzioni commerciali per medie strutture di vendita e si ritiene altresì rientri nel campo di applicazione dell'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010 in quanto variante di carattere redazionale coerente con la disciplina generale del vigente R.U., già sottoposto a VAS.

Per confrontare la norma oggetto di variante andiamo a inserire il testo attuale e quello variato e quello sovrapposto in modo da facilitare il confronto.

## **ATTUALE**

### **Art.31.3 - Mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona agricola**

1. *Gli interventi edilizi che comportano mutamento della destinazione d'uso degli edifici presenti e comunque legittimati in zona agricola, sono regolati, salvo più restrittivi limiti e prescrizioni di zona, dalla legislazione vigente in materia e dalle presenti norme.*
2. *Le nuove unità immobiliari residenziali derivanti da eventuali frazionamenti non potranno in ogni caso prevedere un SUL inferiore a 70 mq. Qualora tali interventi comportino aumento di unità abitative superiore ad una rispetto all'esistente sono subordinati alla formazione di un Piano di Recupero.*
3. *Gli edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007 e quelli per i quali sono decaduti gli impegni di cui alla l.r. 10/79 e l.r. 64/95 (art. 81 lrt 65/2014) possono mutare destinazioni d'uso esclusivamente verso la residenza.*
4. *Possono essere oggetto di interventi di mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 3 i manufatti agricoli, per i quali dall'intervento derivi una SUA (superficie utile abitabile) derivante anche dall'accorpamento di più fabbricati insistenti nella stessa unità poderale, minima di mq. 38.*
5. *Gli interventi che prevedono il cambio di destinazione d'uso non possono essere ricondotti alla categoria della Ristrutturazione Urbanistica.*
6. *Gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione, comunque fino alla sostituzione edilizia, non possono determinare aumento della sul (superficie utile lorda) esistente. E' comunque consentito l'adeguamento dell'altezza fino alla massima consentita.*
7. *Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 3 effettuati su manufatti agricoli, che abbiano una sul (superficie utile lorda) non derivante dall'accorpamento di più fabbricati insistenti nella stessa unità poderale, minima di mq. 38 e che non comportano la loro demolizione e ricostruzione, sono consentiti a condizione che sia previsto il loro contestuale ampliamento fino alla sua (superficie utile abitabile) massima di mq. 60. E' comunque consentito l'adeguamento dell'altezza fino alla massima consentita. Tali interventi sono ammessi esclusivamente con Piano di Recupero.*
8. *Per i nuovi usi residenziali deve essere dimostrata, in fase progettuale, la disponibilità di adeguato approvvigionamento idrico e depurazione.*
9. *Gli interventi previsti, ai sensi dell'art. 83 comma 1 della L.R. 65/2014, sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a spesa del richiedente, nella quale il titolare si impegna a collegare gli edifici che cambiano la destinazione d'uso agricola ad una superficie di pertinenza minima di terreno di 1.000 mq adiacente ed accorpata al manufatto.*
10. *I nuovi usi dovranno essere esclusivamente di civile abitazione e per servizi alla residenza.*
11. *Il mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali che interessi volumetrie superiori a 1.000 mc, anche se frazionato in successivi interventi, è soggetto all'approvazione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.119 della LR 65/2014.*
12. *Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi sopra previsti:*
  - a) *Gli interventi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo paesaggistico in cui saranno inseriti.*
  - b) *L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista*
  - c) *La tinteggiatura esterna deve essere in colori chiari tradizionali (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello*

d) altezza massima mt. 4.50;

e) La copertura deve essere con tipologia a capanna o a padiglione, con inclinazione massima delle falde del 33%, mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana. I comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio

f) Le aperture principali dovranno rispettare il seguente rapporto h/l:

- 1,5 per le finestre, con h massimo non superiore a 130 cm

- 2,5 per le porte, con h massimo non superiore a 220 cm

g) gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato o materiale similare, sono ammesse persiane alla fiorentina in legno verniciato con colori tradizionali

h) la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; l'introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale;

i) Non è consentita:

- la realizzazione di terrazze a tasca

- la realizzazione di balconi in sporgenza dal filo esterno della muratura

- l'uso di elementi di arredo e parapetti in cemento armato

13. distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 10 da abitazioni;

- metri 10 dal confine;

- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

14. La superficie utile lorda (sul) viene definita dall'art. 10 del dpgr 64/r della regione toscana e per gli interventi previsti dal presente articolo sono consentiti:

- logge o portici con lato minore inferiore a mt. 2.00;

- cantine o in genere locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone purché di altezza netta (hin) non superiore a mt. 2.40;

- per gli interventi ricadenti in aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola le autorimesse pertinenziali come definite dall'art 10 comma 3 lett. f) del dpgr 64/r della regione toscana fino ad un massimo di mq. 35 di sul per unità immobiliare;

- vani tecnici di cui alla lett. i del comma 3 art. 10

- volumi tecnici di cui alla lett. i del comma 4 dell'art. 10;

- serre solari di cui alla lett. c del comma 5 dell'art. 10;

15. Gli interventi di cui sopra ricadenti nelle aree di cui all'art.142. c.1, lett.c, Codice del Paesaggio dovranno essere funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale.

16. Disposizioni di carattere igienico-sanitario per tutti gli interventi:

- Per eventuali piantumazioni per la sistemazione del lotto di pertinenza di dovrà tendere ad evitare l'utilizzo delle principali piante allergeniche;

- Dovrà essere evitata la realizzazione di forni, caminetti, impianti di riscaldamento alimentati con biomasse solidi

- Le modalità di approvvigionamento idrico dovranno essere improntate al maggior risparmio possibile attraverso le migliori tecnologie attuabili con utilizzo di acque di qualità inferiore per gli usi non potabili, da evidenziare con apposita documentazione tecnica allegata al progetto.

17. Tutti gli interventi del presente articolo che comportano la creazioni di nuove unità immobiliari residenziali, dovranno essere computate a cura dell'Ufficio Tecnico nel

*dimensionamento complessivo del P.S., fino all'eventuale esaurimento di detto dimensionamento.*

## **RICHIESTA DI VARIAZIONE**

### **Art.31.3 - Mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona agricola**

*1. Gli interventi edilizi che comportano mutamento della destinazione d'uso degli edifici presenti e comunque legittimati in zona agricola, sono regolati, salvo più restrittivi limiti e prescrizioni di zona, dalla legislazione vigente in materia e dalle presenti norme.*

*2. Le nuove unità immobiliari residenziali derivanti da eventuali frazionamenti non potranno in ogni caso prevedere un SUL inferiore a 70 mq. Qualora tali interventi comportino aumento di unità abitative superiore ad una rispetto all'esistente sono subordinati alla formazione di un Piano di Recupero.*

*3. Gli edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007 e quelli per i quali sono decaduti gli impegni di cui alla l.r. 10/79 e l.r. 64/95 (art. 81 lrt 65/2014) possono mutare destinazioni d'uso esclusivamente verso la residenza.*

*4. Possono essere oggetto di interventi di mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 3 i manufatti agricoli, per i quali dall'intervento derivi una SUA (superficie utile abitabile) derivante anche dall'accorpamento di più fabbricati insistenti nella stessa unità poderale, minima di mq. 38.*

*5. Gli interventi che prevedono il cambio di destinazione d'uso non possono essere ricondotti alla categoria della Ristrutturazione Urbanistica.*

*6. Gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione, comunque fino alla sostituzione edilizia, non possono determinare aumento della sul (superficie utile lorda) esistente. E' comunque consentito l'adeguamento dell'altezza fino alla massima consentita.*

*7. Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 3 effettuati su manufatti agricoli, che abbiano una sul (superficie utile lorda) non derivante dall'accorpamento di più fabbricati insistenti nella stessa unità poderale, minima di mq. 38 e che non comportano la loro demolizione e ricostruzione, sono consentiti a condizione che sia previsto il loro contestuale*

*ampliamento fino alla sua (superficie utile abitabile) massima di mq. 60. E' comunque consentito l'adeguamento dell'altezza fino alla massima consentita. Tali interventi sono ammessi esclusivamente con Piano di Recupero.*

*8. Per i nuovi usi residenziali deve essere dimostrata, in fase progettuale, la disponibilità di adeguato approvvigionamento idrico e depurazione.*

*9. Gli interventi previsti, ai sensi dell'art. 83 comma 1 della L.R. 65/2014, sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a spesa del richiedente, nella quale il titolare si impegna a collegare gli edifici che cambiano la destinazione d'uso agricola ad una superficie di pertinenza minima di terreno di 1.000 mq adiacente ed accorpata al manufatto.*

*10. I nuovi usi dovranno essere esclusivamente di civile abitazione e per servizi alla residenza.*

*11. Il mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali che interessi volumetrie superiori a 1.000 mc, anche se frazionato in successivi interventi, è soggetto all'approvazione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.119 della LR 65/2014.*

*12. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi sopra previsti:*

*a) Gli interventi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo paesaggistico in cui saranno inseriti.*

b) L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista

c) La tinteggiatura esterna deve essere in colori chiari tradizionali (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello

d) **altezza massima dell'edificio pari a due piani fuori terra;**

e) La copertura deve essere con tipologia a capanna o a padiglione, con inclinazione massima delle falde del 33%, mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana. I comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio

f) Le aperture principali dovranno rispettare il seguente rapporto h/l:

- **1,2 per le finestre, con h massimo non superiore a 150 cm;**

- **1,5 per le portefinestre, con h massimo non superiore a 240 cm;**

g) gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato o materiale simile, sono ammesse persiane alla fiorentina in legno verniciato con colori tradizionali

h) la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; l'introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale;

i) Non è consentita:

- la realizzazione di terrazze a tasca

- la realizzazione di balconi in sporgenza dal filo esterno della muratura

- l'uso di elementi di arredo e parapetti in cemento armato

13. distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 10 da abitazioni;

- metri 10 dal confine;

- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

14. La superficie utile lorda (sul) viene definita dall'art. 10 del dpgr 64/r della regione toscana e per gli interventi previsti dal presente articolo sono consentiti:

- logge o portici con lato minore inferiore a mt. 2.00;

- cantine o in genere locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone purché di altezza netta (hin) non superiore a mt. 2.40;

- per gli interventi ricadenti in aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola le autorimesse pertinenziali come definite dall'art 10 comma 3 lett. f) del dpgr 64/r della regione toscana fino ad un massimo di mq. 35 di sul per unità immobiliare;

- vani tecnici di cui alla lett. i del comma 3 art. 10

- volumi tecnici di cui alla lett. i del comma 4 dell'art. 10;

- serre solari di cui alla lett. c del comma 5 dell'art. 10;

15. Gli interventi di cui sopra ricadenti nelle aree di cui all'art.142. c.1, lett.c, Codice del Paesaggio dovranno essere funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale.

16. Disposizioni di carattere igienico-sanitario per tutti gli interventi:

- Per eventuali piantumazioni per la sistemazione del lotto di pertinenza di dovrà tendere ad evitare l'utilizzo delle principali piante allergeniche;

- Dovrà essere evitata la realizzazione di forni, caminetti, impianti di riscaldamento alimentati con biomasse solidi

- Le modalità di approvvigionamento idrico dovranno essere improntate al maggior risparmio possibile attraverso le migliori tecnologie attuabili con utilizzo di acque di qualità

*inferiore per gli usi non potabili, da evidenziare con apposita documentazione tecnica allegata al progetto.*

*17. Tutti gli interventi del presente articolo che comportano la creazioni di nuove unità immobiliari residenziali, dovranno essere computate a cura dell'Ufficio Tecnico nel dimensionamento complessivo del P.S., fino all'eventuale esaurimento di detto dimensionamento.*

## **SOVRAPPOSTO**

### **Art.31.3 - Mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona agricola**

*1. Gli interventi edilizi che comportano mutamento della destinazione d'uso degli edifici presenti e comunque legittimati in zona agricola, sono regolati, salvo più restrittivi limiti e prescrizioni di zona, dalla legislazione vigente in materia e dalle presenti norme.*

*2. Le nuove unità immobiliari residenziali derivanti da eventuali frazionamenti non potranno in ogni caso prevedere un SUL inferiore a 70 mq. Qualora tali interventi comportino aumento di unità abitative superiore ad una rispetto all'esistente sono subordinati alla formazione di un Piano di Recupero.*

*3. Gli edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007 e quelli per i quali sono decaduti gli impegni di cui alla l.r. 10/79 e l.r. 64/95 (art. 81 lrt 65/2014) possono mutare destinazioni d'uso esclusivamente verso la residenza.*

*4. Possono essere oggetto di interventi di mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 3 i manufatti agricoli, per i quali dall'intervento derivi una SUA (superficie utile abitabile) derivante anche dall'accorpamento di più fabbricati insistenti nella stessa unità poderale, minima di mq. 38.*

*5. Gli interventi che prevedono il cambio di destinazione d'uso non possono essere ricondotti alla categoria della Ristrutturazione Urbanistica.*

*6. Gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione, comunque fino alla sostituzione edilizia, non possono determinare aumento della sul (superficie utile lorda) esistente. E' comunque consentito l'adeguamento dell'altezza fino alla massima consentita.*

*7. Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 3 effettuati su manufatti agricoli, che abbiano una sul (superficie utile lorda) non derivante dall'accorpamento di più fabbricati insistenti nella stessa unità poderale, minima di mq. 38 e che non comportano la loro demolizione e ricostruzione, sono consentiti a condizione che sia previsto il loro contestuale*

*ampliamento fino alla sua (superficie utile abitabile) massima di mq. 60. E' comunque consentito l'adeguamento dell'altezza fino alla massima consentita. Tali interventi sono ammessi esclusivamente con Piano di Recupero.*

*8. Per i nuovi usi residenziali deve essere dimostrata, in fase progettuale, la disponibilità di adeguato approvvigionamento idrico e depurazione.*

*9. Gli interventi previsti, ai sensi dell'art. 83 comma 1 della L.R. 65/2014, sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a spesa del richiedente, nella quale il titolare si impegna a collegare gli edifici che cambiano la destinazione d'uso agricola ad una superficie di pertinenza minima di terreno di 1.000 mq adiacente ed accorpata al manufatto.*

*10. I nuovi usi dovranno essere esclusivamente di civile abitazione e per servizi alla residenza.*

*11. Il mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali che interessi volumetrie superiori a 1.000 mc, anche se frazionato in successivi interventi, è soggetto all'approvazione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.119 della LR 65/2014.*

12. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi sopra previsti:

a) Gli interventi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo paesaggistico in cui saranno inseriti.

b) L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista

c) La tinteggiatura esterna deve essere in colori chiari tradizionali (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello

d) ~~altezza massima mt. 4.50;~~ **altezza massima dell'edificio pari a due piani fuori terra;**

e) La copertura deve essere con tipologia a capanna o a padiglione, con inclinazione massima delle falde del 33%, mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana. I comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio

f) Le aperture principali dovranno rispettare il seguente rapporto h/l:

- ~~1,5 per le finestre, con h massimo non superiore a 130 cm;~~ **1,2 per le finestre, con h massimo non superiore a 150 cm;**

- ~~2,5 per le porte, con h massimo non superiore a 220 cm;~~ **1,5 per le portefinestre, con h massimo non superiore a 240 cm;**

g) gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato o materiale similare, sono ammesse persiane alla fiorentina in legno verniciato con colori tradizionali

h) la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; l'introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale;

i) Non è consentita:

- la realizzazione di terrazze a tasca

- la realizzazione di balconi in sporgenza dal filo esterno della muratura

- l'uso di elementi di arredo e parapetti in cemento armato

13. distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 10 da abitazioni;

- metri 10 dal confine;

- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

14. La superficie utile lorda (sul) viene definita dall'art. 10 del dpgr 64/r della regione toscana e per gli interventi previsti dal presente articolo sono consentiti:

- logge o portici con lato minore inferiore a mt. 2.00;

- cantine o in genere locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone purché di altezza netta (hin) non superiore a mt. 2.40;

- per gli interventi ricadenti in aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola le autorimesse pertinenziali come definite dall'art 10 comma 3 lett. f) del dpgr 64/r della regione toscana fino ad un massimo di mq. 35 di sul per unità immobiliare;

- vani tecnici di cui alla lett. i del comma 3 art. 10

- volumi tecnici di cui alla lett. i del comma 4 dell'art. 10;

- serre solari di cui alla lett. c del comma 5 dell'art. 10;

15. Gli interventi di cui sopra ricadenti nelle aree di cui all'art.142. c.1, lett.c, Codice del Paesaggio dovranno essere funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale.

16. Disposizioni di carattere igienico-sanitario per tutti gli interventi:

- Per eventuali piantumazioni per la sistemazione del lotto di pertinenza di dovrà tendere ad evitare l'utilizzo delle principali piante allergeniche;
- Dovrà essere evitata la realizzazione di forni, caminetti, impianti di riscaldamento alimentati con biomasse solidi
- Le modalità di approvvigionamento idrico dovranno essere improntate al maggior risparmio possibile attraverso le migliori tecnologie attuabili con utilizzo di acque di qualità inferiore per gli usi non potabili, da evidenziare con apposita documentazione tecnica allegata al progetto.

17. Tutti gli interventi del presente articolo che comportano la creazione di nuove unità immobiliari residenziali, dovranno essere computate a cura dell'Ufficio Tecnico nel dimensionamento complessivo del P.S., fino all'eventuale esaurimento di detto dimensionamento.

## **CONCLUSIONE SINTETICA**

La richiesta di variazione viene fatta solo ed esclusivamente per rendere fattibile il recupero di immobili ormai abbandonati e allo stato di rudere, tale recupero permetterà di dar vita a nuovi organismi che mantengano le caratteristiche di ruralità toscana, abbinata ai nuovi metodi costruttivi nati con l'evoluzione delle tecnologie negli anni.